

**नव्याने शासकीय इमारतींचे संकल्पन करताना
लक्षांत घ्यावयाच्या कांही बाबी.**

महाराष्ट्र शासन

सार्वजनिक बांधकाम विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक जीइएन ०४९९/प्र. क्र. १४३/इमारत

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

दिनांक : ७ जून. २०००.

राज्य शासनाच्या प्रशासकीय व निवासी इमारतींचे संकल्पन करीत असतांना किमान गरजा लक्षांत घेऊन इमारती किफायतशीरपणे बांधल्या जाव्यात असे सर्वसाधारणपणे आतापर्यंतचे धोरण राहिले आहे. गेल्या काही वर्षांत, बांधकाम क्षेत्रात नव्याने उपलब्ध झालेले बांधकाम साहित्य, माहिती क्षेत्रातील वाढते तंत्रज्ञान, कुशल/अकुशल मनुष्य शक्तीच्या दरात झालेली वाढ व सर्वसाधारणपणे विचारसरणीत झालेले बदल लक्षात घेऊन सुबुद्ध इमारती (Intelligent Buildings) चे संकल्पन करण्याची गरज निर्माण झाली आहे. या संकल्पनेप्रमाणे नियोजन करीत असताना सर्व आधुनिक सोईंचे नियोजन सुसूत्र पद्धतीने तर करण्यात येतेच पण इमारत वापरात आल्यानंतरही तिच्या देखभाल दुरूस्तीचे व व्यवस्थापनाचे काम सोपे, कमी खर्चाचे होते त्यामुळे अनावश्यक व वायफळ होणारा खर्च कमी होण्यास मदत होते त्यामुळे सुबुद्ध इमारतींची संकल्पना करताना खालील बाबीकडे कटाक्षाने लक्ष पुरवावे.

१.० कार्यालयीन/प्रशासकीय जागेचा किफायतशीर वापर -

१.१ शासकीय कार्यालयांनी किती जागेचा वापर करावा याबाबतची मानके शासनाने ठरवून दिलेली असतांनाही जागेचा वापर बऱ्याच वेळा किफायतशीरपणे होत असल्याचे दिसून येत नाही. विशेष करून मोक्याच्या ठिकाणी व व्यापारी पेठातून असलेल्या शासकीय व खाजगी कार्यालयाकडील वापरात तफावत दिसून येते.

शासनाने e. governance ची पद्धत अंगिकारलेली असल्यामुळे जलदगतीने तिचे अंमलबजावणीचा कार्यक्रम राबविण्यात यावा. या पद्धतीमुळे कागदपत्रांचा पसाराही कमी होईल. पुढे मागे सरकारी कार्यालयांना कमी जागेत (खाजगी कार्यालयांच्या धर्तीवर) काम भागविणे शक्य होणार आहे. तेव्हा तूर्तास किमान कोणत्याही कार्यालयास मानकापेक्षा जास्त जागा वापरण्यास मुभा असू नये.

१.२ तालुका/जिल्हा/विभाग स्तरावर बऱ्याच वेळा समाईक प्रशासकीय इमारती बांधल्या जातात. या इमारतींच्या नियोजनाच्या वेळीच इमारतीत सामावून घेण्यात यावयाच्या कार्यालयांची नांवे निश्चित व्हावीत व त्या कार्यालयातून काम करणाऱ्या कर्मचाऱ्यांची पदसंख्या लक्षांत घेऊन त्यांना जागेचे वाटप करण्यात यावे.

१.३ त्या त्या कार्यालयातील अंतर्गत मांडणीही त्याचवेळी निश्चित होऊन त्यास अनुरूप विद्युत मांडणी, अंतर्गत पार्टीशन्स वगैरेची व्यवस्था केली जावी. म्हणजेच आज ज्या प्रकारे फक्त मोठ्या मोठ्या हॉल्सच्या स्वरूपात कार्यालयांचे बांधकाम केले जाते, त्या ऐवजी संबंधित कार्यालयास अनुरूप टेलरमेड कार्यालयांची बांधणी/निर्मिती केली जावी.

- १.४ एवढे झाल्यानंतर कार्यालयांतून असणाऱ्या फर्निचरच्या पुरवठ्याचा प्रश्न उपस्थित होतो. सध्या अंतर्गत मांडणी व्यवस्था/फेरफार व फर्निचरचा पुरवठा त्या त्या खात्यामार्फत केला जातो. अशा प्रकारची व्यवस्था करावयाची झाल्यास त्यासाठी लागणारा निधी संबंधित खात्याकडे वर्ग न करता तो सा. बां. खात्याकडे सुपूर्द करून द्यावा सा. बां. विभाग इमारत बांधकाम/फर्निचर पुरवठा पूर्ण करून चल फर्निचर (movable assets) संबंधित कार्यालयाच्या सुपूर्द करेल. इमारतीची देखभाल दुरुस्ती सा. बां. खात्यामार्फत नेहमीप्रमाणे होत राहील.
- १.५ इमारती बांधकामाचे आराखडे जेव्हा तयार होतात, तेव्हाच ढोबळमानाने लाकडी सामानसुमान, विभाजक इत्यादीसाठी तरतूद करण्यात यावी व अशा संपूर्ण अंदाजपत्रकास प्रशासकीय मान्यता घेण्यात यावी.

- १.६ शासकीय कार्यालयात कोणत्या प्रकारचे फर्निचर व काय रंगसंगती असावी हे प्रमाणबद्ध करण्यात यावे. निरनिराळ्या कार्यालयात निरनिराळ्या प्रकारचे लाकडी सामानसुमान असल्यामुळे कार्यलये चांगली दिसत नाहीत.

- १.७ नवीन शासकीय इमारती बांधताना त्यात संगणीकरणाकरीता लागणारी व्यवस्था करणेत यावी. Ducting/Cabling/Switches चा समावेश, असतो. तसेच ज्याप्रमाणे विजेकरिता/दूरध्वनीकरिता व्यवस्था करण्यात येते त्याप्रमाणे संगणीकरणाकरीता सुध्दा व्यवस्था करण्यात यावी.

२. टाईप प्लानचा (ठराविक साच्यांचा) वापर करण्याच्या धोरणाचा फेरविचार/त्यात सुधारणा करणे -

- २.१ सध्या प्रशासकीय इमारती/विशिष्ट उपयोगाच्या इमारती/निवासी इमारती यांचेसाठी टाईप प्लान तयार करून त्या धर्तीवरच सर्वत्र बांधकामे करण्याची पद्धत अमलात आहे. टाईप प्लान वापरामुळे होणारे फायदे/सुविधा सर्वमान्य असून त्याबाबत दुमत असण्याचे कारण नाही. परंतु त्यामुळे येणारा तोच तोपणा व सारखेपणा बऱ्याच वेळा नीरस व कंटाळवाणा ठरतो. विशेष करून निवासी गाळे, विश्रामधाम ज्यांचे मोठ्या संख्येने बांधकाम होत असते, त्यात थोडे वैविध्य असावे असा विचार बऱ्याच वेळा मांडणेत येतो. शासकीय निवासी इमारती ठोकळेबाजपणे बांधणेत येतात अशी नेहमीच टीका होत असते आणि आकर्षक व वैविध्यपूर्ण अशा खाजगी इमारत समूहांशी त्यांची तुलना करणेत येऊन नाराजीचा सूर व्यक्त करणेत येतो.

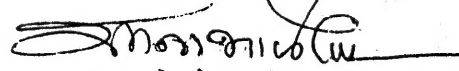
- २.२ या परिस्थितीत सुधारणा करणेचे दृष्टीने शासनाच्या वास्तुशास्त्रज्ञांना खालील प्रकारात स्वातंत्र्य देण्यात येत आहे.

- (१) प्रत्येक ठिकाणी Elevation मध्ये वैविधता आणणे,
- (२) प्रत्येक प्रकारासाठी ४/५ वेगवेगळ्या प्रकारचे टाईप प्लान मान्य करणे एका बेसिक टेनमेंट (गाळ्याचा) प्लान मान्य करून देऊन इमारतीची मांडणी वेगवेगळ्या प्रकारे करण्याचे स्वातंत्र्य देणे,
- (३) एका गाळ्यात द्यावयाच्या सुविधांचा तपशील व कमाल बांधकाम क्षेत्र आणि स्पेसिफिकेशन्स ठरवून देणे, व मांडणी कशा प्रकारे केली जावी याबाबत स्वातंत्र्य देणे
- (४) चौरस मीटर पद्धतीवर किमान खर्चावर मर्यादा घालून देणे, वगैरे.

२.३ अशाच प्रकारे विश्रामगृहे, दवाखाने, संस्थांच्या इमारती बांधतानासुद्धा नकाशातील तोच-
तोपणा टाळला जावा

- १) शासकीय कार्यालये/इमारती बांधताना त्या सुबक व User friendly व्हाव्यात.
- २) आधुनिक तंत्रज्ञान/विचारसरणी यांचा त्यातून अंतर्भाव असावा.
- ३) इमारतीच्या बांधकामाचे वेळीच त्यांचे देखभाल दुरुस्तीचे काम कमी कटकटीचे, सोपे व किमान खर्चाचे आणि फारसे परावलंबी (देखभाल दुरुस्तीसाठी बाह्य मनुष्य शक्तीचा कमीत कमी वापर) नसलेले कसे होईल याचा विचार व्हावा.
- ४) शासकीय कार्यालये सुटसुटीत व आटोपशीर व्हावीत. प्रत्यक्षात जागेचा किफायतशीर वापर होऊन, पुढील काळात होणारे संगणकीकरण वगैरे लक्षात घेऊन बैठक व्यवस्थेचे, विद्युत मांडणी व टेलीफोन लाईन मांडणीचे नियोजन झाल्यामुळे मुळात कमी क्षेत्रफळाच्या इमारतीत जास्त कार्यालये बसविता येतील व नधीचा विनियोग जास्तीत जास्त चांगल्या प्रकारे होईल. फर्निचर सुबक, टिकाऊ साधे (जेलमध्ये तयार होणा-या चांगल्या फर्निचरच्या दर्जाचे) असावे.

याबाबतच्या तरतुदी तात्काळ अंमलात आणाव्यात व दिनांक १-६-२००० नंतर इमारतीचे बांधकाम मान्यतेसाठी सादर करण्यात येणारे इमारत बांधकामाच्या सर्व प्रस्तावात या टर्न-की बेसीसवर इमारती बांधणे स्वरूपाच्या सर्व तरतुदी असल्याशिवाय प्रस्ताव विचारात घेतले जाणार नाहीत.



(शा. ना. भालेराव)

अवर सचिव महाराष्ट्र शासन

प्रत,

मुख्य मंत्र्याचे सचिवालय

खाजगी सचिव, उप मुख्य मंत्री

खाजगी सचिव, मंत्री सार्वजनिक बांधकाम विभाग/पाटबंधारे विभाग

स्विय सहाय्यक राज्यमंत्री सार्वजनिक बांधकाम विभाग/पाटबंधारे विभाग

सामान्य प्रशासन विभाग मंत्रालय मुंबई

पाटबंधारे विभाग मंत्रालय मुंबई

सर्व मुख्य अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभाग/पाटबंधारे विभाग

मुख्य अभियंता मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण, मुंबई

सर्व अधीक्षक अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभाग/पाटबंधारे विभाग

सर्व कार्यकारी अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभाग/पाटबंधारे विभाग /जिल्हा परिषद

अधीक्षक अभियंता पोलीस गृह निर्माण व कल्याण महामंडळ, मुंबई

अधीक्षक अभियंता दुग्ध विकास विभाग वरळी, मुंबई-१८

कार्यकारी संचालक, सिडको, निर्मल बिल्डींग, नरिमन पॉईंट मुंबई-२१

संचालक तंत्र शिक्षण महाराष्ट्र राज्य मुंबई

संचालक, उपवने व उद्याने, मुंबई

प्राचार्य, अभियांत्रिकी अधिकारी महाविद्यालय, दिंडोरी नाशिक ४

सार्वजनिक बांधकाम विभागातील/पाटबंधारे विभागातील सर्व अधिकारी
आयुक्त, मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण, बांद्रा मुंबई-१८
सहाय्यक व्यवस्थापकीय संचालक महाराष्ट्र रस्ते विकास महामंडळ
सर्व महानगरपालीका
कार्यसन/इमारती-२ (निवड नस्ती)
